# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

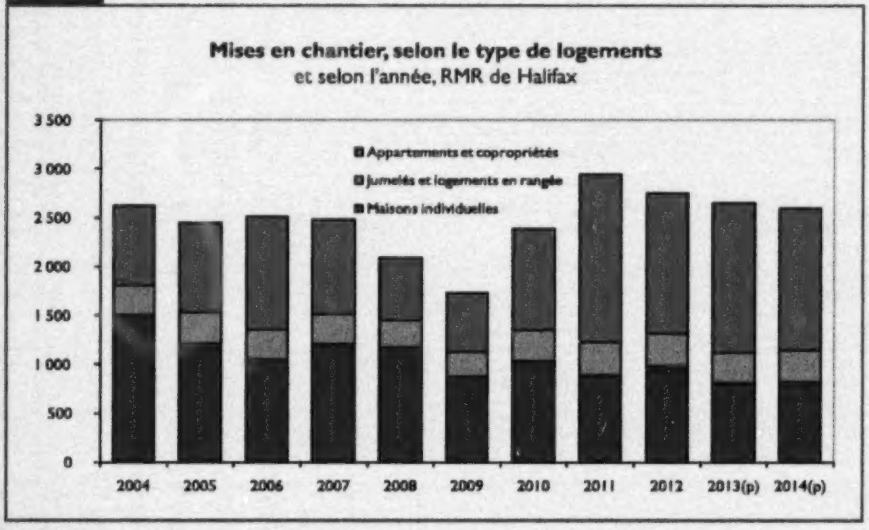
Date de diffusion : automne 2013

## Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait décliner
- La construction de logements collectifs devrait demeurer vigoureuse en 2014
- Les ventes MLS® seront à la baisse en 2013 avant de regagner du terrain en 2014
- Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles affichera une modeste appréciation

Figure 1

**Mises en chantier, selon le type de logements**
et selon l'année, RMR de Halifax




Source : SCHL (données et prévisions)

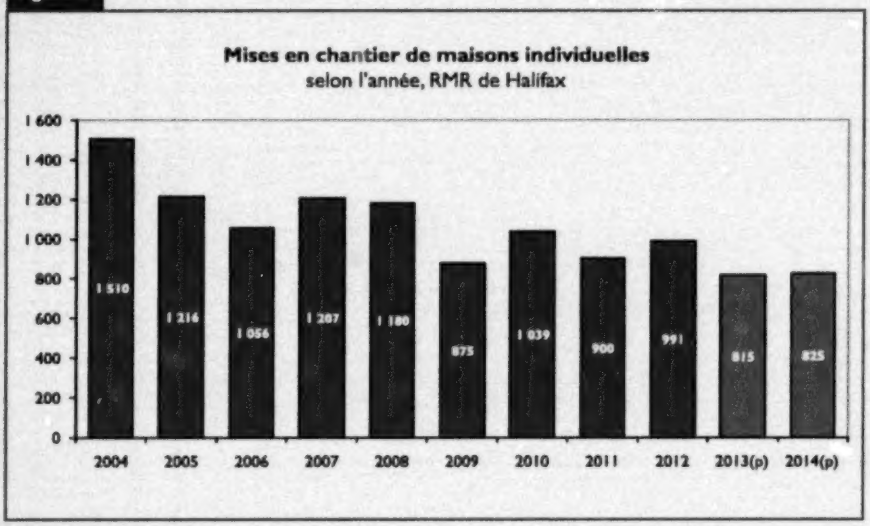
### Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf – Proportion accrue de logements collectifs au sein du volume total des mises en chantier
3 Marché de la revente : Fléchissement des ventes
4 La demande de logements locatifs demeure forte
5 L'économie et la démographie modèlent la demande de logements
6 Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
9 Resumé des prévisions
10 Définitions et méthodes d'enquête
12 La SCHL : Au coeur de l'habitation

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2




Source : SCHL (données et prévisions)

## Marché du neuf – Proportion accrue de logements collectifs au sein du volume total des mises en chantier

De bonnes conditions d'emprunt et la croissance de l'emploi continueront de soutenir les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax. Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations atteindront 2 650 unités en 2013 et 2 600 unités en 2014. La proportion croissante des appartements mis en chantier compensera un fléchissement modeste mais constant des maisons individuelles commencées cette année et l'année prochaine. Les appartements devraient représenter 58 % de l'ensemble des mises en chantier en 2013 (soit 1 525 unités) et 56 % en 2014 (1 450 unités). Une portion importante de la construction d'appartements concerne des logements locatifs, ce qui constitue une tendance à la hausse dans le secteur local de la construction résidentielle.

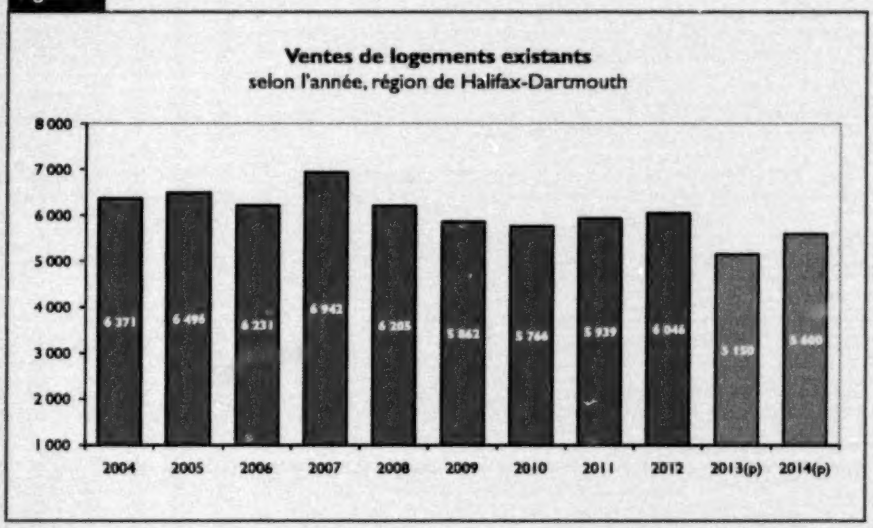
Le caractère soutenu de la demande sur le marché à l'égard de logements locatifs, qui font l'objet d'une construction relativement intense, est alimentée par un certain nombre de facteurs, notamment les tendances migratoires et les préférences des consommateurs. Ainsi, les nouveaux arrivants dans la RMR de Halifax sont plus enclins à louer un logement et à reporter à plus tard la décision d'accéder à la propriété. En outre, la population vieillissante soutient également la demande d'appartements. En effet, les baby-boomers choisissent souvent d'emménager dans un appartement plus petit, configuré sur un seul étage et nécessitant moins d'entretien. Les finances personnelles peuvent également entrer en ligne de compte : en 2012, dans la partie continentale de Halifax, les frais de possession moyens d'un logement en copropriété s'élevaient à environ 1 800 $ par mois, comparativement à un loyer de 1368 $ pour un appartement moyen de deux chambres situé dans le Sud de la péninsule. Cette différence de coût peut s'avérer déterminante pour certains membres de la génération du baby-boom soupesant leurs options entre la location et la propriété.

Le marché des maisons individuelles neuves a considérablement ralenti cette année. Si on compare les résultats au cumul annuel, les mises en chantier ont fléchi de 27 % pour s'établir à 477 unités, et le prix moyen d'une habitation individuelle écoulée a diminué de 2 % pour s'établir à 417 027 $. Toutefois, les préférences des consommateurs en ce qui concerne l'emplacement, les commodités et services et les éléments de finition ont contribué à exercer une pression à la hausse sur les prix. En ce qui concerne le prix, au terme des trois premiers trimestres de 2013, 25,9 % de toutes les maisons individuelles neuves vendues l'ont été pour un prix égal ou supérieur à 450 000 $, comparativement à 30,7 % en 2012. À l'échelle des sous-marchés, les maisons de 450 000 $ et plus représentaient 38,2 % de toutes les maisons individuelles neuves achetées dans la ville de Halifax, 48,8 % à Bedford Hammonds-Plains et 42,1 % à Sackville. Cette popularité des maisons d'un prix supérieur à la moyenne dénote l'intérêt des acheteurs pour des éléments tels que les caractéristiques éconergétiques, la finition haut de gamme, l'emplacement et l'accessibilité aux commodités et services.

Jusqu'ici en 2013, le nombre de maisons individuelles neuves écoulées s'est établi à 526, ce qui se compare aux 514 unités de la même période de l'an dernier. Pendant ce temps, le stock de maisons individuelles achevées et non écoulées se chiffrait à 44 unités en août 2013, comparativement à 31 au même mois de 2012. On prévoit que le ralentissement de la construction observé actuellement se poursuivra en 2014.

Selon les prévisions, le nombre

Figure 3




Sources : Nova Scotia Association of Realtors® et Association canadienne de l'immeuble (ACI) MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Prévisions : SCHL

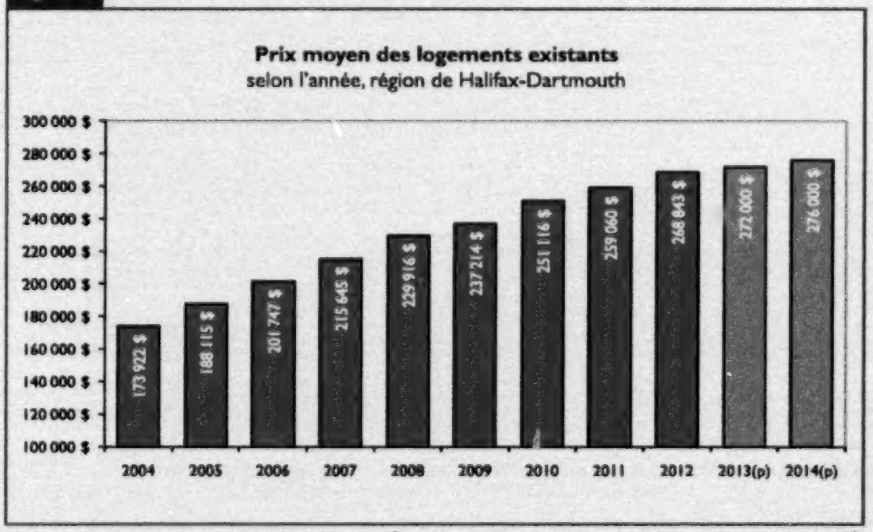
de maisons individuelles mises en chantier en 2013 va décliner pour s'établir à 815 unités, par suite d'une croissance modeste de l'économie et de l'emploi, combinée au vieillissement de la population et au déplacement de la demande vers les appartements, ce qui se traduira, cette année, par une réduction de la demande de logements individuels. En 2014, la conjoncture économique devrait s'améliorer, alors que l'activité dans les secteurs de la fabrication et de la construction navale commencera à se concrétiser et à contribuer ainsi à une légère hausse de la demande en 2014 (825 unités). Quant au prix de vente moyen, il connaîtra peu de variations en 2013, pour augmenter ensuite de 3 % en 2014.

## Marché de la revente : Fléchissement des ventes

La répartition des ventes d'habitations cette année suggère que la conjoncture du marché va favoriser les acheteurs pendant la période prévisionnelle dans la RMR de Halifax. Dans l'ensemble, la faible hausse des prix continuera de favoriser les acheteurs. Le prix de vente moyen d'une maison de revente était à la hausse pour s'établir à 268 843 $ en 2012 et il devrait atteindre 272 000 $ en 2013. Cette modeste appréciation de 1,2 % correspond au taux d'inflation de 1,1 % enregistré par Statistique Canada en août 2013. Pour 2014, les prévisions sont une hausse du prix de 1,5 % et un prix de vente moyen de 276 000 $.

Même si le prix de vente moyen ne devrait pas augmenter, en glissement annuel, au-delà de la barre des 2 % pendant la période de prévision, certains quartiers ont enregistré une progression notable selon les constats établis pour la période de janvier à juin 2013. En particulier, deux secteurs se distinguent : dans Halifax Sud, le prix de vente moyen d'une habitation a augmenté de 17,1 %, tandis que le secteur de Dartmouth Montebello, Port Wallis, Keystone a connu une hausse de 10,7 % comparativement à la période de janvier à juin 2012. Bien que ces deux quartiers présentent des caractéristiques différentes, ils partagent des facteurs contribuant à la hausse des prix, notamment les préférences des consommateurs pour certains styles et certaines tailles d'habitations, la proximité des

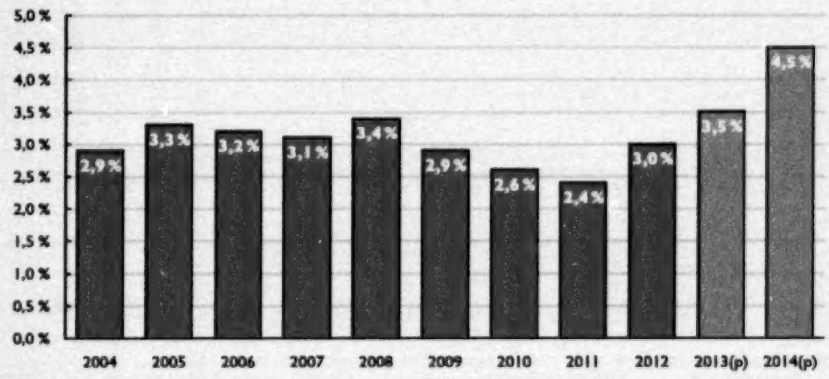
Figure 4




Sources : Nova Scotia Association of Realtors® et Association canadienne de l'immeuble (ACI) MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Prévisions : SCHL

Figure 5

**Taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs**
RMR de Halifax




Source : SCHL (données et prévisions)

commodités et services, ainsi que des conditions favorables d'emprunt.

Un autre acteur favorise les acheteurs, soit le nombre d'inscriptions MLS® courantes qui s'élevait à 4 226 en août 2013; il s'agissait du quatrième mois consécutif au cours duquel les inscriptions ont dépassé 4 100, une tendance jamais observée auparavant dans la RMR de Halifax. Une offre plus abondante va également favoriser les acheteurs.

Une offre importante, conjuguée à un nombre de transactions inférieur à la moyenne, a exercé une pression à la baisse sur le rapport ventes-inscriptions courantes, depuis un sommet de 14 % à un creux de 8 % au cours des 13 derniers mois – une tendance qui indique que le marché est favorable aux acheteurs. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions pour cette année fluctue entre 35 et 47 %. Comme, normalement, un marché équilibré présente un ratio allant de 40 à 60 %, l'évolution récente du ratio laisse donc supposer une oscillation modérée entre un marché acheteur et un marché équilibré.

D'autres facteurs pourraient dénoter un marché acheteur sont le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente et le rapport du prix de vente au prix d'inscription. Le délai moyen pour vendre une maison dans la RMR de Halifax a augmenté pour s'établir à 90 jours environ en 2013, comparativement à 85 jours en 2012. Le rapport du prix de vente au prix d'inscription demeure élevé à 96 %, mais il est inférieur à la moyenne à long terme de 97 % que l'on observe typiquement à Halifax. Encore une fois, bien que le ratio demeure élevé, un ratio légèrement inférieur indique que le pendule est en train de passer d'un marché équilibré à un marché acheteur.

Ces tendances contrastées sur le marché de la revente devraient persister et influencer le marché MLS® de Halifax pendant la période visée par les prévisions. Le volume des ventes et le prix de vente moyen connaîtront une hausse modérée en 2014. Les ventes devraient connaître une hausse de 1,5 %, mais elles demeureront inférieures à la moyenne sur dix ans.

La demande soutenue à l'égard des appartements locatifs aura pour effet de réduire quelque peu l'activité sur les marchés du neuf et de la revente, ce qui prolongera les conditions favorables aux acheteurs en 2014.

## La demande de logements locatifs demeure forte

La demande de logements de type appartements locatifs devrait être constante pendant la période à l'étude, alors que, selon les prévisions, le taux d'inoccupation atteindra 3,5 % en 2013 et 4,5 % en 2014. Même si l'offre éventuelle d'appartements locatifs devrait s'accroître, puisque plus de 3 000 logements de cette catégorie sont en cours de construction dans la RMR de Halifax, la demande devrait absorber une portion importante de cette offre accrue.

Récemment, la construction résidentielle dans la RMR de Halifax s'est largement concentrée dans le segment des appartements. En 2011, 1 724 appartements ont été mis en chantier à Halifax (de ce nombre, 1 565 étaient des unités locatives). Le nombre d'appartements commencés a diminué pour s'établir 1 437 en 2012 (dont 1 276 appartements locatifs). Les prévisions sont de 1 525 appartements mis en chantier en 2013, et 1 450 en 2014.

Selon les prévisions, la demande de logements locatifs demeurera forte tout au long de la période prévisionnelle. Une faible progression de l'emploi et la croissance modeste des salaires réels ont continué d'entraîner un déplacement partiel de la demande émanant d'accédants potentiels vers le marché locatif. De plus, le solde migratoire positif de la ville de Halifax, qui s'explique par l'arrivée de migrants provenant des régions rurales de la Nouvelle-

Écosse et par celle des immigrants, alimentera de manière continue la demande de logements locatifs. Enfin, le vieillissement de la population engendre une demande passive de la part des ménages qui recherchent un logement d'un seul étage et sans entretien.

Le loyer moyen devrait augmenter pendant la période de prévision, ce qui rejoint les prévisions actuelles quant au taux d'inflation. Le loyer moyen d'une unité de deux chambres devrait atteindre 980 $ en 2013, puis il progressera d'un autre 2 % en 2014, pour s'élever à 1 000 $. Comme les loyers devraient augmenter moins que les prix des maisons neuves et existantes, le marché locatif demeurera concurrentiel en tant qu'option de logement. Leurs éléments de finition haut de gamme et leur emplacement de choix continueront de stimuler la demande d'unités locatives à Halifax.

## L'économie et la démographie modèlent la demande de logements

L'évolution de la population et celle de l'emploi, deux moteurs essentiels de la demande de logements, expliquent en partie la dynamique sous-tendant la modération du marché de l'habitation cette année. En 2013, la RMR de Halifax a affiché un volume de migration nette de 2 756 personnes, un nombre inférieur au niveau de 2012 (4 157 personnes). La migration devrait connaître une reprise en 2014, ce qui contribuera à la formation des ménages dans la RMR de Halifax.

Selon les prévisions, l'économie de la Nouvelle-Écosse connaîtra une croissance de 1 % en 2013 et de 1,2 % en 2014. Cette croissance économique dans l'ensemble de la province sera influencée par la performance à Halifax, où le secteur de la fabrication connaîtra une reprise en 2014, alors que le chantier naval commencera à se concrétiser. Le niveau de croissance et les possibilités d'emplois découlant de ce projet devraient contribuer à améliorer la situation économique de la ville et créer des retombées qui, à leur tour, stimuleront le marché du logement au cours des prochaines années.

La population de la Nouvelle-Écosse, qui est restée relativement stable au cours des dernières années, se chiffre à environ 945 000 résidents. L'évolution démographique dans la province est en grande partie tributaire des mouvements migratoires, ce qui comprend l'immigration et la migration interprovinciale. Après avoir atteint un sommet de 949 213 habitants au quatrième trimestre de 2011, la population de la Nouvelle-Écosse a décliné lentement pour s'établir à 945 015 habitants au deuxième trimestre de 2013. L'émigration de 4 237 personnes entre le quatrième trimestre de 2011 et le premier trimestre de 2013 a contribué au recul démographique et est probablement responsable de la faiblesse actuelle de la demande de logements.

Malgré la stabilisation de la croissance démographique à l'échelle provinciale, la RMR de Halifax a vu sa population croître de façon modérée au cours des dernières années. En fait, sur une période de 16 ans, la RMR de Halifax a enregistré dix années de croissance démographique, cette progression dépassant 1 %, voire 1,5 % pendant plusieurs années. La majeure partie de cette augmentation peut s'expliquer par les bonnes perspectives du marché du travail et par un solde migratoire positif, soutenu par l'arrivée de migrants provenant des régions rurales de la Nouvelle-Écosse, et dans une moindre mesure, d'ailleurs au Canada. La croissance démographique, qui devrait demeurer modeste dans la RMR de Halifax, continuera à être alimentée par la migration, qui, à son tour, soutiendra la demande de logements pendant la période visée par les prévisions.

Un autre facteur influençant la demande de logements, et en particulier le type d'habitation, est la répartition par âge de la population. À l'instar de ce que l'on observe d'un bout à l'autre du Canada, ou presque, la population de la RMR de Halifax et celle de la Nouvelle-Écosse en général prennent de l'âge. Selon les données du recensement, le nombre de résidents de Halifax âgés de 65 ans ou plus a augmenté de 13,5 % entre 2006 et 2011. Les besoins en matière de logement des baby-boomers vieillissants pourraient correspondre davantage aux appartements nouveau style, qui demandent moins d'entretien et offrent une meilleure sécurité et les avantages d'habiter sur un seul étage.

Dans la RMR de Halifax, l'emploi présente des tendances contrastées ces dernières années. Alors que la croissance annuelle de l'emploi était d'environ 1 % en 2012 et en 2013, elle atteignait près de 3 % en 2007 et 2009. Cette croissance limitée au cours des dernières années peut être davantage attribuée à une progression notable de la création d'emplois à temps partiel, alors que la création de postes à temps fut modeste.

Cette année, le portrait est quelque peu différent. Depuis janvier, les postes à temps plein n'ont augmenté que de 0,8 %. Toutefois, les données de derniers mois affichent une tendance à la hausse plus importante, atteignant 2 % au mois d'août. Comparativement à la moyenne des emplois à temps plein en 2012, près de 1 000 emplois à temps plein ont été créés entre

janvier et août 2013. Pendant la même période, les emplois à temps partiel ont connu une diminution légère (0,2 %).

La progression des postes à plein temps est un facteur déterminant de stimulation de la demande de logements, puisque ce type d'emplois procure aux personnes la sécurité et la stabilité nécessaires pour accéder au crédit. Il devrait y avoir une progression modeste de l'emploi dans la RMR de Halifax au cours de la période prévisionnelle, par suite de l'activité dans le secteur de la fabrication et de l'aménagement du terrain devant servir aux activités de construction navale. De plus, la croissance de l'emploi dans le secteur de la construction devrait se poursuivre, puisque différents projets de construction résidentielle et commerciale sont mis en œuvre. Enfin, les travailleurs spécialisés et les techniciens seront en demande, puisque le secteur de l'exploitation des ressources connaît également une certaine expansion.

Les salaires réels ont augmenté en 2012 dans la RMR de Halifax. La tendance demeure positive en 2013, mais la progression est moindre. Quant aux salaires nominaux, ils ont connu une hausse de 3,6 % en 2012 et de 2,2 % de janvier à août 2013. Comme l'indice des prix à la consommation s'établissait à 1,2 % en août, la croissance des salaires réels enregistrée à Halifax en 2013 n'est que de 0,8 %. La hausse de la rémunération, corrigée de l'inflation, a une incidence sur la demande de logements, puisqu'elle accroît le choix de logements pour le consommateur. Le ménage qui jouit d'un revenu discrétionnaire plus élevé dispose d'un plus vaste éventail d'options de logement et peut choisir d'accroître ses dépenses de logement en louant une unité plus coûteuse, en accédant à la propriété ou en investissant sur le marché de l'habitation.

La croissance modérée de l'économie et de l'emploi dans la RMR de Halifax soutiendra la demande de logements pendant la période visée par les prévisions. En outre, la demande de logements locatifs demeurera forte, puisque le vieillissement de la population contribuera à déplacer une partie de la demande vers le marché des appartements sur un étage.

## Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.Marché de la revente : Les ventes MLS® vont régresser

Depuis dix ans, environ 576 ventes MLS® sont conclues chaque année dans la région de Charlottetown. Durant cette période, les totaux annuels des ventes y sont restés étonnamment proches de cette valeur, oscillant entre 531 et 650 transactions. Pareille stabilité est d'autant plus remarquable si l'on songe aux importantes fluctuations intervenues durant ce temps dans d'autres centres au pays.

Au cours de la période visée par les prévisions, la croissance des ménages sera plus lente, compte tenu du repli de l'immigration internationale et de l'amplification simultanée de l'émigration interprovinciale, surtout en faveur de l'Alberta. Il s'ensuit que la

[1] *Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting*, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

demande de logements existants sera plus faible que les années précédentes. On peut s'attendre à ce que le nombre de ventes négociées par l'entremise du MLS® diminue et s'établisse à 475, en 2013, puis à 460, en 2014.

Le prix de revente moyen poursuivra son ascension en 2013 et en 2014, mais à un rythme beaucoup plus lent que ces dernières années, vu la baisse de la demande que nous venons d'évoquer. Les nouvelles inscriptions devraient demeurer près de leurs sommets et les acheteurs potentiels n'auront que l'embarras du choix. Bien qu'elles se négocient plus cher que la moyenne, les habitations dans les nouveaux lotissements ne devraient pas voir leurs prix fléchir, car elles gardent la faveur des acheteurs potentiels. Le prix MLS® moyen devrait gagner 0,3 % en 2013 pour se hisser à 205 000 $, puis progresser à nouveau de 0,2 % en 2014, pour s'établir à 205 500 $.

## Tendances en bref

| Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer à leurs bas niveaux antérieurs, ce qui continuera de soutenir la demande de logements. |
| Emploi | L'emploi est demeuré relativement stable au cours des deux dernières années dans la RMR de Halifax, avec un nombre moyen de 225 800 postes en août. Une progression modérée de l'emploi a été enregistrée au cours des huit premiers mois de 2013. Le niveau d'emploi demeurera constant et continuera de soutenir la demande de logements. |
| Revenu | La hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation en 2013 dans la RMR de Halifax. Cette augmentation du revenu discrétionnaire stimule la demande de logements. |
| Migration nette | Dans l'ensemble de la Nouvelle-Écosse, l'émigration a connu une tendance à la hausse en 2013, ce qui a exercé une pression négative sur la demande de logements. Toutefois, la progression de l'immigration contribue à soutenir la demande de logements. |
| Accroissement naturel de la population | Dans la RMR de Halifax, la croissance démographique est modérée et influencera la demande de logements dans l'avenir. |
| Marché de la revente | Compte tenu de la baisse des ventes et du niveau plus élevé de l'offre, le marché de la revente d'habitations de la RMR de Halifax devrait demeurer favorable aux acheteurs. |
| Autre | Le chantier de construction navale tant attendu, qui est en train de se concrétiser, contribuera à stimuler la demande de logements en 2014. |

## Risques associés aux prévisions

Ces perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une baisse notable de l'immigration internationale pourrait limiter la demande pendant la période visée par les prédictions.
- Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents est plus forte que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.
- Le nombre d'habitations mises en chantier récemment devrait avoir une incidence à court terme sur le nombre d'unités nouvellement achevées et inoccupées. Si les stocks augmentent plus vite que prévu, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains ont fait en sorte que l'économie nationale est devenue plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Les récents volumes de mises en chantier d'appartements devraient avoir un effet sur le taux d'inoccupation plus tard en 2013 et en 2014. Si le taux d'inoccupation s'élève plus rapidement que prévu, les chantiers de construction pourraient être retardés.

## Résumé des prévisions
## RMR de Halifax
## Automne 2013

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013p | Var. en % | 2014p | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 039 | 900 | 991 | 815 | -17,8 | 825 | 1,2 |
| Logements collectifs | 1 351 | 2 054 | 1 763 | 1 835 | 4,1 | 1 775 | -3,3 |
| Jumelés | 156 | 170 | 190 | 160 | -15,8 | 170 | 6,3 |
| Maisons en rangée | 152 | 160 | 136 | 150 | 10,3 | 155 | 3,3 |
| Appartements | 1 043 | 1 724 | 1 437 | 1 525 | 6,1 | 1 450 | -4,9 |
| Tous types de logement confondus | 2 390 | 2 954 | 2 754 | 2 650 | -3,8 | 2 600 | -1,9 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 352 783 | 400 405 | 426 885 | 425 000 | -0,4 | 440 000 | 3,5 |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 328 078 | 360 000 | 379 900 | 380 000 | 0,0 | 400 000 | 5,3 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 0,9 | 1,7 | 2,2 | 2,5 | - | 3,0 | - |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 5 766 | 5 939 | 6 046 | 5 150 | -14,8 | 5 600 | 8,7 |
| Nouvelles inscriptions MLS® | 10 160 | 10 336 | 10 450 | 10 550 | 1,0 | 10 700 | 1,4 |
| Prix MLS® moyen ($) | 251 116 | 259 060 | 268 843 | 272 000 | 1,2 | 276 000 | 1,5 |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 2,6 | 2,4 | 3,0 | 3,5 | 0,5 | 4,5 | 1,0 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 891 | 925 | 954 | 980 | - | 1 000 | - |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 3,49 | 3,52 | 3,17 | 3,00 - 3,50 | - | 3,25 - 3,75 | - |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 5,61 | 5,37 | 5,27 | 5,00 - 5,50 | - | 5,25 - 6,00 | - |
| Nombre annuel d'emplois | 221 100 | 223 900 | 225 100 | 226 500 | 0,6 | 230 000 | 1,5 |
| Croissance de l'emploi (%) | 0,9 | 1,3 | 0,5 | 1,2 | - | 1,5 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,3 | 6,0 | 6,1 | 6,1 | - | 5,8 | - |
| Migration nette | 4 438 | 4 157 | 2 756 | 2 100 | -23,8 | 2 300 | 9,5 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

**NOTA :** Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Mise en chantier de maison individuelle :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

**Mise en chantier de jumelé :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier de maison en rangée :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :**
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

**Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :**
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

**Indice des prix des logements neufs :**
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Ventes MLS® (Centris® au Québec) :**
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

**Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :**
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.**

**En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.**

**Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.**

**Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).**

**La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.**

**La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.**

**Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.**

**© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.**

**Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :**

**Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.**

**À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.**

**Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :**
**Titre de la publication, année et date de diffusion.**

**Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.**

**Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.**

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64269_2013_B02